

İcra Müdürlüğüne ödenen konut kira bedellerinin, gayrimenkul sahibinde aktarılması durumunda gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-11355271-120.01.02.11-45296
Tarih	10.06.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Eskişehir Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-11355271-120.01.02.11-45296

10.06.2025

Konu : İcra Müdürlüğüne ödenen konut kira bedellerinin, gayrimenkul sahibinde aktarılması durumunda gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı.

İlgi : a) 29.07.2024 özelge talep formunuz.

b) 14.08.2024 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formlarınızda; Denizli İcra Dairesinin ... esas numaralı ihale dosyası ile satışı yapılan konut niteliğindeki gayrimenkulü satın aldığınızı, ihalenin feshi davası sürecinde bahse konu gayrimenkulde ikamet eden kişiden icra dairesine para yatırılması suretiyle kira geliri elde ettiğinizi,

ihalenin kesinleştiğini ve söz konusu gayrimenkulün adınıza tescil edildiği belirtilerek, icra dairesi aracılığıyla tahsil edilen kira bedellerinin, Denizli İcra Dairesince tarafınıza aktarılması sırasında gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 21 inci maddesinde ise binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2023 takvim yılı gelirleri için 21.000 TL; 2024 takvim yılı gelirleri için 33.000 TL'sinin gelir vergisinden müstesna tutulacağı; ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile beyan etmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safı tutarları toplamı 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü gelir diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2023 yılı için 550.000 TL; 2024 yılı için 870.000 TL) aşanların, söz konusu istisnadan yararlanamayacakları hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun "Gayrisafi hasılat" başlıklı 72 nci maddesinde; "*Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır.*

...

Gayrimenkul iradı sahipleri için,

*1- İttıla hasıl etmeleri kaydıyle, namlarına, kamu müessesesine, **icra dairesine**, bankaya, notere veya postaya para yatırılması;*

..." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, mezkûr Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında da "*Kamu idare ve müesseseleri, iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya ziraî işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dâhil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar.*" hükmüne yer verilmiş olup, aynı fıkranın (5/a) numaralı alt bendinde ise 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralınması karşılığı yapılan ödemelerden istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesinde, gelirin elde edilmesi tahsil esasına bağlanmış olup gayrimenkul sermaye iradı sahipleri için bilgileri olmaları şartıyla adlarına, kamu müessesine, icra dairesine, bankaya, notere veya postaya para yatırılması gayrisafi hasılatın tespiti yönünden tahsil hükmündedir.

Buna göre, kiracınız tarafından icra müdürlüğüne ödenen ve icra müdürlüğünce de tarafınıza aktarılan konut kira bedelleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmaması gerekmektedir birlikte; kiracı tarafından icra dairesine yatırılan kira tutarlarının; icra dairesine yatırıldığı dönemde tarafınızca tahsil edildiği kabul edilerek, ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını aşması halinde, gayrimenkul sermaye iradı kapsamında tarafınızca yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026